---- Trelew, de diciembre de 2.008.-

---- VISTO:----------

---- El recurso de apelación interpuesto a fs. 80, contra la providencia de fs. 75, concedido que fuera el mismo a fs. 81, fundado mediante el memorial de agravios de fs. 82/84, corrido traslado a la contraria a fs. 85, contestado el traslado conferido a fs. 86.----------

---- Y CONSIDERANDO:----------

---- I.- A fs. 75 el Sentenciante de Grado, ante la inexistencia de hechos que merezcan ser objeto de comprobación, decreta la cuestión de puro derecho.----------

---- II.-A fs. 80 el Dr. C. A. L. C. , invocando el carácter de letrado apoderado del Sr. D. L. G. D. , apela lo resuelto. Concedido a fs. 81 el recurso interpuesto, expresa agravios mediante el memorial de fs. 82/84. Señala el cumplimiento de los presupuestos formales de admisibilidad del recurso interpuesto y efectúa un relato de los antecedentes del proceso. Puntualiza que su parte desconoció la totalidad de la documental aportada por la parte actora, entre ella la "AUTORIZACIÓN" que el Sentenciante de Grado convierte en irrelevante y, en consecuencia, el Sr. H. alquila algo que no se sabe de quién es, no posee autorización para hacerlo, solo se limita a acompañar algo que no se sabe quién se lo dio y no se encuentra autorizado a iniciar el presente juicio de desalojo. Con cita de jurisprudencia destaca que si el locatario desconoce la legitimación de los actores incumbe a éstos probarla mediante la prueba idónea a tal fin. Insiste en que su parte no sabe quién inicial el juicio de desalojo y desconoció oportunamente el carácter de locador del supuesto H. . Por otra parte argumenta que en forma mal intencionada y extemporánea el supuesto actor, luego de corrido el traslado de las excepciones interpuestas, acompañó como prueba documental la escritura del IPV (fs. 33/37), en donde específicamente se le prohíbe al supuesto titular del inmueble hoy locado darlo en locación, siendo que el Sentenciante de Grado debió proceder a su desglose y no lo hizo. Invoca que el a quo debió haber dado traslado ante el pedido de declaración de puro derecho y no lo hizo. Individualiza tres hechos contradictorios: 1) que el inmueble se encontraría adjudicado a nombre de H. E. y no de una propietaria; 2) que su parte solicitó expresamente en el escrito de contestación de demanda (fs. 27vta. punto d) un pedido de informes al FONAVI de la ciudad de Rawson en donde se demostraría acabadamente lo descabellado de la presentación que ahora se contesta; y, 3) desde las averiguaciones efectuadas por su mandante luego de haber sido contestada la demanda, se trataría de un adjudicatario y no de una propietaria y el inmueble de referencia contaba con una gran deuda, la que a los efectos de que no les sea quitada la adjudicación por prohibición de alquiler y falta de pago de las cuotas su adjudicatario puso al día en el mes de septiembre de 2008. Señala que por todo ello el Sentenciante de Grado debió rechazar el pedido de declaración de puro derecho o, al menos, haber dado traslado a su parte. Peticiona se revoque totalmente la resolución traída en apelación, dejándose sin efecto la declaración de puro derecho y ordenándose la apertura a prueba de las presentes actuaciones. Reserva caso federal.----------

---

---- A fs. 86 contesta la contraria el traslado que le fuera conferido a fs. 85 de los agravios vertidos. Solicita el rechazo de los agravios interpuestos con expresa imposición de costas a la

parte demandada. Argumenta que los planteos de falta de personería y legitimación activa que vuelve a plantear en los agravios el demandado ya fueron resueltos acabadamente en sentencia de segunda instancia de fecha 26/09/08, la que se encuentra firme. Analiza los hechos contradictorios individualizados en el memorial de agravios, señala que el primero se encuentra resuelto, el segundo resulta inentendible y el tercero no es un tema a debatir en una demanda de desalojo. Afirma que el demandado se limitó a expresar nuevamente los agravios sobre las excepciones interpuestas y ya resueltas, sin expresar el agravio que le causa la declaración de puro derecho en autos. Denuncia defectos de fundamentación. Peticiona se confirme la resolución dictada en primera instancia, con costas al demandado.----------

---- III.- A fs. 11/12 el Sr. N. H. , invocando el carácter de representante de la Inmobiliaria C. , con el patrocinio letrado de la Dra. S. B. , promovió demanda de desalojo contra el Sr. D. L. G. D. , reclamando el desalojo del inmueble sito en el Barrio U.O.M., Casa N°**, "... que le fue dado en locación en fecha 01 del mes de Marzo del año 2006 ... ello, ante el incumplimiento de entrega del inmueble al vencimiento del contrato y falta de pago del alquiler". Señala el presentante haber dado en locación el inmueble al demandado en representación de la Inmobiliaria C. de la cual es titular. A fs. 3/5 obra copia del contrato de locación celebrado entre la Inmobiliaria C. –locadora- y el Sr. D. L. G. D. –locatario-.----------

---

---- A fs. 25/28 el Sr. D., con el patrocinio del Dr. C. A. L. C. , contesta demanda y opone excepciones de falta de personería y de legitimación activa. Invoca que el actor no acredita con instrumentos suficientes la representación a los efectos de justificar la personería y en consecuencia adolece de aptitud para actuar en nombre del supuesto mandante. Analiza la autorización de alquiler acompañada y sus alcances. Sostiene que es el propietario del inmueble el legitimado activamente para demandar. Señala que de la documental aportada no surge que el actor sea propietario del bien, operando –afirma- la falta de identidad entre el actor y el titular del bien registral como impedimento para la prosecución de la acción.----------

---- A fs. 42 el Sentenciante de Grado rechaza las excepciones de falta de personería. A fs. 58/60 éste Tribunal confirma la sentencia dictada. En aquella oportunidad se señaló que la restitución de un inmueble a través de la vía del desalojo es exigible por quien otorgó la tenencia, sin que importe que sea o no propietario o poseedor a título de dueño. Asimismo se puntualizó que "... frente a la legitimación invocada por la parte actora, las únicas negativas relevantes eran aquellas que negaran el contrato suscripto, o que en el mismo la Inmobiliaria C. hubiera participado como locadora o que el Sr. H. fuera representante de ésta última –no del propietario del inmueble-. Es que, los términos de la demanda deducida no exigen ninguna aclaración o investigación respecto de quién resulta ser el propietario del inmueble o si éste último confirió efectivamente autorización a la actora para celebrar el contrato de locación ... En tal marco, al contestar demanda y oponer excepciones el apelante reconoció que con fecha 01/03/06 se le dio en locación, mediante la suscripción del respectivo contrato de alquiler, el inmueble cuyo desalojo se persigue y el contrato de alquiler fue suscripto por el Sr. H. en representación de Inmobiliaria C. (ver fs. 26vta.). Se limitó a negar que Inmobiliaria C. sea titular registral del inmueble cuyo

desalojo se peticiona, que tenga poder suficiente del supuesto titular y que la supuesta autorización de alquiler sea auténtica, negativas éstas que como se señalaran resultan irrelevantes frente a la legitimación invocada por la parte actora y que refieren a la vinculación entre el locador y el propietario del inmueble, respecto de la cual el demandado en el presente proceso resulta ajeno ...” (ver fs. 59/vta.). Se concluyó que “... siendo en la especie el título de pedir de la pretensión el contrato de locación, el activamente legitimado es el locador, no habiendo sido negado por la parte demandada la celebración del contrato con la Inmobiliaria C. , encontrándose acreditado mediante la constancia de fs. 7 que el Sr. H. es el titular de la Inmobiliaria mencionada, constancia que tampoco fuera cuestionada ...”.----------

---- Ello así, contrastados los agravios vertidos con lo ya resuelto en el curso del proceso se advierte que la totalidad de los hechos puntualizados como controvertidos se vinculan con la denuncia de falta de legitimación activa que ya fuera resuelta, resolución que ganó firmeza, por lo que no hay necesidad de abrir la causa a prueba, tratándose de una cuestión de puro derecho.------

---- Es que, si los que se tilda de aspectos controvertidos distan de exhibir gravitación en la litis, pues no constituyen hechos conducentes que exterioricen dicotomía a la luz del piso de marcha que hace a la traba de la relación jurídica en debate, debe considerarse que se está frente a una cuestión de puro derecho (esta Sala, SIC 03/01).----------

---- Por lo demás, el cuestionamiento referido a la incorporación de la documentación de fs. 33/37, debió haber sido introducido oportunamente en la instancia antecedente sin consentirse la providencia de fs. 41 y la denunciada ausencia de traslado del pedido de declaración de puro derecho, es materia propia de un incidente de nulidad, el que debía ser planteado por ante el Juez de Grado, siendo ajena al recurso de apelación en análisis.----------

---- Es que, los planteos referidos a la nulidad del procedimiento -deficiente sustanciación-, exceden el recurso de nulidad comprendido en el recurso de apelación (art. 253, C.P.C.C.), el que se circunscribe a los errores de la propia sentencia, de modo que los vicios del procedimiento anterior al acto no constituyen motivos de recurso, debiendo, por el contrario, ser impugnados por la vía incidental en la primera instancia (esta Sala, SIC 20/00, 136/03, entre otras).----------

---- Es el incidente de nulidad previsto por el art. 169 y ssgts. del C.P.C.C. el que se encuentra reservado para atacar los vicios o errores “in procedendo”, es decir cuando se trata de omisiones o defectos del procedimiento, como lo es la alegada ausente o deficiente sustanciación (esta Sala, SIC 41/08, 42/08).----------

---- Es jurisprudencia reiterada de este Tribunal que los agravios que fundan la nulidad del procedimiento antecedente al dictado de una sentencia o resolución deben hallar satisfacción en la instancia en que se produjeron (SDC 2/99, entre otras), incidente éste no deducido en la instancia antecedente.----------

---- En tal sentido, si el objeto del recurso de nulidad es exclusivamente la reparación de defectos de la sentencia, resulta totalmente ajena a este carril la enmienda de eventuales vicios de trámite, que debieron denunciarse en todo caso en la primera instancia, dentro de los cinco días de conocidos, y subsanados allí si correspondía (esta Sala, SIC 20/00, 136/03, 41/08, 42/08, entre otras).----------

---- En su mérito, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew RESUELVE:----------

---- CONFIRMAR la providencia de fs. 75.----------

---- IMPONER las costas de Alzada a la parte apelante vencida (arts. 68, 69 y concs., CPCC), regulándolos honorarios correspondientes al Dr. C. A. L. C. , letrado apoderado del apelante, en mérito a la extensión, calidad y eficacia de la labor profesional cumplida, en la suma de ciento cincuenta pesos ($ 150) y los correspondientes a la Dra. S. B. B. , letrada patrocinante de la parte actora, por idénticos parámetros y concepto, también en la suma de ciento cincuenta pesos ($ 150) (arts. 6, 7, 8, 9, 14, 33 y concs., ley 2.200 y modif.).----------

---- Tener presente la reserva de caso federal.----------

---- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Aldo Luis De Cunto (art. 8 Ley 1130, textos Ley 4550).----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2008 – SIC.- CONSTE.-